El Curador Urbano Uno del Municipio de Ibagué,
en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 Decretos modificatorios y

CONSIDERANDO:

Que FEDERICO ARBELAEZ SARMIENTO con C.C. 93.401.621, en representación de la Sociedad INVERSIONES LAS ARKAS SAS y de conformidad con el poder especial, amplio y suficiente otorgado por la sociedad HITOS URBANOS S.A.S. por medio de su representante legal JUAN CAMILO OCHOA YEPES -en calidad de Fideicomitentes del Patrimonio Autónomo denominado VILA NOVA ETAPA 4 -FIDUBOGOTA, radicó bajo el No. 73001-1-24-0379 del 11 de octubre de 2024, solicitud de MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA VIGENTE y Licencia de construcción en las modalidades de ampliación y modificación de la Torre 4 del Condominio VILA NOVA, destinado a vivienda multifamiliar con comercio, a realizar en el predio ubicado en la Calle 64 No. 8-81, Calle 62 No. 8-20 (Acceso Peatonal) y Calle 62 No. 8-40 (Acceso Vehicular) en la ciudad de Ibagué; identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-275965 y ficha catastral 01-08-1304-0005-000.

Que la radicación fue hecha por insistencia del solicitante, quien posteriormente aportó los documentos faltantes quedando en legal y debida forma el día 28 de octubre de 2024.

Que de acuerdo con el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 350-275965 del 01 de octubre de 2024, FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO VILA NOVA ETAPA 4-FIDUBOGOTA con NIT. 830.055.897, es la propietaria del predio ubicado en la Calle 64 No. 8-81, Calle 62 No. 8-20 (Acceso Peatonal) y Calle 62 No. 8-40 (Acceso Vehicular) en la ciudad de Ibagué, con ficha catastral 01-08-1304-0005-000.

Que FIDUCIARIA BOGOTA S.A., informa que HITOS URBANOS SAS e INVERSIONES LAS ARKAS SAS, entre otros, son FIDEICOMITENTES dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO VILA NOVA ETAPA 4-FIDUBOGOTA, para desarrollar el proyecto denominado VILA NOVA ETAPA 3- TORRE 4.

Que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, esta solicitud fue comunicada a los vecinos del predio cuyas direcciones suministró el solicitante, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el solicitante, mediante radicado No. 2414735 del 01 de noviembre de 2024, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, presentó fotografía de la valla instalada, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia solicitada, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno se hiciera presente.

Que el solicitante, mediante escrito radicado bajo el No. 2415257 del 05 de diciembre de 2024, solicitó el ajuste del trámite objeto de la solicitud, "*Licencia de construcción en las modalidades de Ampliación, Modificación y Adecuación*".

Que, nuevamente y en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, esta solicitud fue comunicada a los vecinos del predio cuyas direcciones suministró el solicitante, en procura que éstos, si lo consideraban pertinente, se constituyeran en parte y pudieran hacer valer sus derechos en

los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ninguno de ellos se hiciera presente.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-17-0181 del 27 de abril de 2017, otorgó a FEDERICO ARBELAEZ SARMIENTO, SANTIAGO ARBELAEZ SARMIENTO, CATALINA ARBELAEZ SARMIENTO, JORGE EDUARDO CORREA ROBLEDO, LILIANA SARMIENTO GOMEZ y las sociedades HITOS URBANOS S.A. e INVERSIONES LAS ARKAS SAS, Licencia de Construcción en las modalidades de OBRA NUEVA para la edificación de la Primera Etapa del proyecto destinado a vivienda multifamiliar, conformado por una (1) torre – TORRE 1- en doce (12) pisos, dos (2) sótanos y acceso a la cubierta (Terraza), en un área total a construir de 12.478,49 m², distribuida así: Sótanos 1 y 2, Parqueaderos; Piso 1, Zonas comunales; Piso 2, Once (11) apartamentos; Pisos 3 al 12; seis (6) apartamentos por piso; Terraza, Zonas Comunales, con un total de setenta y un (71) apartamentos y ochenta y nueve (89) parqueaderos, de los cuales setenta y un (71) son parqueaderos privados, dieciocho (18) de visitantes, incluido cuatro (4) para personas con movilidad reducida, con un índice de construcción de 0.75, un área libre por unidad de vivienda de 21.20 m² y de CERRAMIENTO, en una longitud de 16.42ml, proyecto a realizar en el predio ubicado en la Avenida Guabinal (Carrera 9) No. 62-54 -según certificado de nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal- en la ciudad de Ibagué, con un área de total de 16.653,94 m² y un área Etapa 1 de 4.327,15m².

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-17-0497 del 24 de noviembre de 2017, aprobó la MODIFICACIÓN de la Primera Etapa del proyecto denominado *"VILA NOVA"*, destinado a vivienda multifamiliar, aprobado inicialmente mediante resolución No. 73001-1-17-0181 del 27 de Abril de 2017; y dentro del mismo acto administrativo otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de AMPLIACIÓN de los sótanos 1 y 2 - para parqueaderos y construcción Torre 2 - en doce pisos con cubierta en placa - y del equipamiento comunal - zonas comunales - del proyecto denominado *"VILA NOVA"*, destinado a vivienda multifamiliar, en un área de 8.505,27m², incluida la aprobación de piscinas y Cerramiento; para un área total construida del proyecto de 20.983,76m².

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-18-0503 del 21 de noviembre de 2018, aprobó la MODIFICACIÓN de la Primera Etapa del proyecto denominado *"VILA NOVA"*, destinado a vivienda multifamiliar, aprobado inicialmente mediante resolución No. 73001-1-17-0181 del 27 de Abril de 2017, modificada mediante resolución No. 73001-1-17-0497 del 24 de Noviembre de 2017 y otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de AMPLIACIÓN en un área de 6.104,28 m², para la construcción de la Torre 3.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-19-0587 del 25 de septiembre de 2019, "*Por medio de la cual se modifica una licencia de construcción vigente y se da aprobación de planos para propiedad horizontal*", aprobó la MODIFICACIÓN de la Primera Etapa del proyecto denominado *"VILA NOVA"*, destinado a vivienda multifamiliar, incluida la aprobación de planos para propiedad horizontal.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué mediante resolución No. 73001-1-20-0425 del 11 de diciembre de 2020, aprobó la MODIFICACIÓN del proyecto denominado *"VILA NOVA"*, destinado a vivienda multifamiliar, aprobado inicialmente mediante resolución No. 73001-1-17-0181 del 27 de Abril de 2017, modificada mediante resoluciones No. 73001-1-17-0497 del 24 de Noviembre de 2017, 73001-1-18-0503 del 21 de noviembre de 2018 y 73001-1-19-0587 del 25 de septiembre de 2019 y otorgó Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva para la edificación de la TORRE 4 del proyecto denominado *"VILLA NOVA"*, destinado a vivienda multifamiliar, en doce (12) pisos, dos (2) sótanos, con acceso a la cubierta (Terraza), y locales comerciales en sótano, con un área para comercio de 286,02m², un área para vivienda de 11.962,33m², para un área total a construir de 12.248,35 m² y CERRAMIENTO, en una longitud de 43.08ml.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-22-0082 del 18 de febrero de 2022, aprobó la MODIFICACIÓN del proyecto denominado *"VILA NOVA"*, *-TORRES 1, 3 y 4-*, y otorgó licencia de construcción en las modalidades de Modificación, Ampliación, Obra Nueva para la edificación de la TORRE 5 y Cerramiento y otorgó aprobación de piscinas.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-22-0641 del 27 de diciembre de 2022, otorgó licencia a las Sociedades INVERSIONES LAS ARKAS S.A.S e HITOS URBANOS S.A.S, en calidad de Fideicomitentes del Patrimonio Autónomo denominado VILA NOVA-FIDUBOGOTA, para adelantar la MODIFICACIÓN del proyecto denominado *"VILA NOVA"*, *-TORRES 3, 4* y 5-, aprobado mediante resolución No. 73001-1-20-0425 del 11 de diciembre de 2020 y 73001-1-22-0082 del 18 de febrero de 2022; incluida la Aprobación de Planos para Propiedad Horizontal del proyecto denominado *"VILA NOVA"* -Torre 4- destinado a Vivienda Multifamiliar con comercio.

Que el Curador Urbano Uno de Ibagué, mediante resolución No. 73001-1-24-0097 del 04 de marzo de 2024, revalidó la licencia de construcción aprobada mediante resolución No. 73001-1-20-0425 del 11 de diciembre de 2020, *-modificada mediante resolución No. 73001-1-22-0082 del 18 de febrero de 2022 y 73001-1-22-0641 del 27 de diciembre de 2022-* otorgada por el Curador Urbano Uno de Ibagué, a la Sociedad INVERSIONES LAS ARKAS SAS e HITOS URBANOS SAS -en calidad de Fideicomitentes-, para adelantar la terminación de la construcción de la TORRE 4 del proyecto denominado *"VILA NOVA"*, destinado a vivienda multifamiliar.

Que el proyecto fue revisado y observado mediante acta remitida con oficio No. 24104738, enviada mediante correo electrónico el 16 de diciembre de 2024.

Que el solicitante, mediante escrito radicado en la oficina del Curador Urbano Uno bajo el No. 2510152 del 14 de enero de 2025, requirió la ampliación del plazo para atender las observaciones del proyecto, término concedido por quince (15) días hábiles, mediante auto No. 73001-1-25-0038 del 14 de enero de 2025, es decir hasta el 20 de febrero de 2025.

Que el solicitante mediante radicado No. 2510555 del 07 de febrero de 2025, presentó las correcciones a la solicitud.

Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador Urbano Uno, mediante auto No. 73001-1-25-0191 del 13 de marzo de 2025, prorrogó por el término de veintidós (22) días hábiles, el plazo que tiene para resolver la solicitud, es decir hasta el dieciséis (16) de abril de 2025.

Que el constructor responsable del proyecto manifiesta que la construcción objeto del presente trámite cumple a cabalidad con las distancias mínimas de seguridad establecidas en la norma RETIE, dando cumplimiento a la Resolución No. 40117 del 02 de abril de 2024, emanada del Ministerio de Minas y Energía.

Que de acuerdo a lo establecido en la Escritura Pública No. 676 del 04 de abril de 2023, de la Notaría Segunda (2) del Círculo de Ibagué, el solicitante se encuentra facultado para realizar este tipo de trámite.

Que el Ingeniero Civil MIGUEL ANGEL MEDINA TOVAR con Matricula Profesional No. 25202-304129, presenta escrito en el cual declara "*...que las modificaciones arquitectónicas (Modificación de licencia y construcción en la modalidad de vivienda multifamiliar para Vila Nova Condominio) dirección Kr 8 Av Guabinal Calle 63 y 64. No tienen afectaciones sobre la estructura principal ni sobre los elementos No estructurales, de acuerdo a NSR-10*".

Que el Ingeniero Civil LUIS ENRIQUE SANCHEZ RUIZ con Matricula Profesional No. 25202-39572, en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL, adjunta memorial en el cual certifica:

"...Como encargado de realizar la revisión estructural externa independiente del proyecto en mención, según lo indicado por el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, Ley 1796 de Julio de 2016, Decreto 945 de Junio 5 de 2017, Resolución 0017 de Diciembre de 2017, manifiesto que no incurro en ninguna de las causales de incompatibilidades previstas por el artículo 14 de la Ley 1796 de 2016, así mismo certifico que no realice el diseño estructural del proyecto en mención, ni tengo ningún tipo de relación laboral y/o profesional con el responsable del diseño, ni con el constructor, ni con la empresa que presenta el proyecto.

Régimen de incompatibilidades: Los profesionales que realicen labores de revisión independiente o supervisión técnica independiente de la construcción estarán sujetos al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrán actuar como tales:
- Respecto de proyectos en que les corresponda intervenir profesionalmente en cualquier otra calidad.
- Respecto de proyectos en los que tenga alguna participación a título de socio, gerente, directos, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente. - Respecto de proyectos a ejecutar en predios que pertenezcan a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
-Respecto de proyectos en los que tenga participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por la Ley 1796 de 2016, Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, Decreto 945 de 5 de junio de 2017, Resolución 0017 de diciembre de 2017.
Así mismo adjunto copia de la tarjeta profesional y el certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios.

El propietario y constructor deben estar capacitados para desarrollar la obra de acuerdo al Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10".

Que el Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matrícula Profesional No. 25202-20489, -en calidad de Geotecnista- presenta escrito en el cual manifiesta:

"...De acuerdo a la información suministrada a esta compañía en el proyecto en referencia se revisaron las modificaciones solo consiste en una ampliación que se hizo fue una placa en uno de los vacíos del proyecto y se ha concluido que éstas no afectan las recomendaciones geotécnicas y diseños estructurales efectuados".

Según lo anterior, se ratifica que la modificación a efectuar no varía el estudio de suelos en referencia y éste sigue siendo válido".

Que en el diseño estructural -ampliación- el profesional responsable se ciñe a las exigencias de la Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 2010 y al estudio de suelos aprobado mediante resolución No. 73001-1-20-0425 del 11 de diciembre de 2020 elaborado por el Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA con Matrícula Profesional No. 25202-20489, estudio que reposa en dicho expediente.

Que mediante Decreto No. 1-1171 del 28 de diciembre de 2011, la Alcaldía Municipal de Ibagué adoptó el Macro proyecto Urbano denominado ZONA T en el Subcentro de la Calle 60 en Ibagué.

Que el artículo 10 de la resolución expedida por la Secretaría de Planeación Municipal con No. 0486 del 11 de diciembre de 2015 "*Por la cual se aprueba la operación urbana Lote B del Macroproyecto Zona T, adoptado mediante el Decreto Municipal No. 1- 1171 de 2011*", establece: "*Aprobar el beneficio propuesto en la Operación Urbana "Lote B", sobre el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 350-177631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, denominado Lote B, ubicado dentro de la delimitación del Macroproyecto Zona T, adoptado mediante el Decreto Municipal No. 1 1171 de 2011. Por la asunción voluntaria de la carga general correspondiente al suelo y ejecución de obras para la construcción del Bulevar, el propietario y/o constructor, recibirá en contraprestación como beneficio un incremento en la intensidad de los usos y/o un aumento en la edificabilidad*", para lo cual los solicitantes anexan certificados de tradición matricula inmobiliaria No. 350-226432,- correspondiente al Bulevar por reparto- y matricula inmobiliaria No. 350-226433 -correspondiente al

Antejardín-, ambas de fecha 21 de Junio de 2017; manifestando que estos predios fueron transferidos a un patrimonio autónomo, tal y como quedo establecido en el artículo 11 de la resolución No. 0486 del 11 de Diciembre de 2015, el cual tendrá la finalidad de recibir el área de suelo destinado a la construcción del Bulevar peatonal Calle 64 y las obras ejecutadas de su construcción, para así poder acceder al beneficio urbanístico ya mencionado, documentos que reposan en el expediente de la resolución No. 73001-1-17-0497 del 24 de noviembre de 2017.

Que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas y arquitectónicas, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen, complementen y demás normatividad que regule la materia, siendo el diseño espacial y estético responsabilidad del arquitecto proyectista.

Que revisada y estudiada la solicitud se encontró ajustada a las normas urbanísticas y arquitectónicas, especialmente a las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 116 del 2000 - Normativa General de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones - Acuerdo 009 de 2002- , demás normas complementarias y a la resolución No. 73001-1-22-0641 del 27 de diciembre de 2022 *"Por la cual se modifica una licencia de construcción vigente y se da Aprobación de Planos para Propiedad Horizontal"* expedida por el Curador Urbano Uno de Ibagué.

Que mediante oficio No. 25101349 del 11 de abril de 2025, el Curador Urbano Uno emitió pronunciamiento de viabilidad, de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1. del decreto 1077 de 2015, entregada el 23 de abril de 2025, de acuerdo con la constancia de entrega de correspondencia.

Que por medio del oficio radicado bajo el No. 2512324 del 03 de junio de 2025, el solicitante, requiere la suspensión de los términos establecidos en el artículo 2.2.6.6.8.2. del decreto 1077 de 2015, hasta tanto, la Secretaría de Hacienda Municipal, realiza la liquidación del Impuesto de Delineación Urbana.

Que el 03 de junio de 2025, el Curador Urbano Uno expidió el auto No 73001-1-25-0365, por medio del cual suspende por el término de un (1) mes -contados desde la fecha-, los términos establecidos en el artículo 2.2.6.6.8.2. del decreto 1077 de 2015.

Que con radicado No. 2512660 del 24 de junio de 2025, el solicitante presentó la factura No. 2257757374 del 03 de junio de 2025, cancelada en el Banco de Davivienda el 17 de junio de 2025, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana, correspondiente a la adecuación de 140.29m^2, en estrato 6.

Que el solicitante presentó la factura No. 2257757372 del 03 de junio de 2025, cancelada en el Banco de Davivienda el 17 de junio de 2025, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana, correspondiente a la ampliación de 19.71m^2, en estrato 6.

Que el solicitante presentó la factura No. 2257757371 del 03 de junio de 2025, cancelada en el Banco de Davivienda el 17 de junio de 2025, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana, correspondiente a la modificación de 396.24m^2, en estrato 6.

Que el solicitante presentó la factura No. 2257758626 del 10 de junio de 2025, cancelada en el Banco de Davivienda el 17 de junio de 2025, por concepto de pago de impuesto de Delineación Urbana, correspondiente a la modificación de 35.47m^2, en estrato 4.

Que en virtud de lo anterior, al imperio de la ley y en cumplimiento al ordenamiento jurídico, el Curador Urbano Uno de Ibagué,

RESUELVE

Artículo 1.- Otorgar a las Sociedades **INVERSIONES LAS ARKAS S.A.S** con NIT. 900.241.197, representada legalmente por **FEDERICO ARBELAEZ SARMIENTO** con C.C. 93.401.621 e **HITOS URBANOS S.A.S**, con NIT 830.126.461, en calidad de **Fideicomitentes del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO VILA NOVA ETAPA 4-FIDUBOGOTA, Licencia de Construcción** del proyecto denominado "***VILA NOVA***", *-TORRE 4-*, **en las modalidades de MODIFICACIÓN**, consistente en redistribución de los locales comerciales ubicados en sótano 1, generando un nuevo local comercial, en un área de 396.24 m² y reubicación de los parqueaderos ubicados en sótano 2, generando seis (6) parqueaderos, de los cuales tres (3) son privados y tres (3) de visitantes, en un área de 35.47 m², para un área total a modificar de 431.71m²; **AMPLIACIÓN**, en sótano 1, para comercio, en un área de 19.71m² y **ADECUACIÓN**, en sótano 1, en la zona del gimnasio para generar dos (2) locales comerciales, en un área de 140.29m²; para un total de seis (6) locales comerciales; y un total **área total construida de la Torre 4, de 12.192,96m²**, de los cuales 11.754,28m² son para vivienda y 438,68m² para comercio. El proyecto general cuenta con un total de cuatrocientos cuatro (404) parqueaderos para vivienda, de los cuales trescientos treinta y dos (332) parqueaderos son privados, setenta y dos (72) de visitantes, incluidos diez (10) para personas con movilidad reducida; nueve (9) parqueaderos para comercio, de los cuales siete (7) son privados y dos (2) de visitantes, incluido uno (1) para personas con movilidad reducida. El proyecto está ubicado en la Calle 64 No. 8-81, Calle 62 No. 8-20 (Acceso Peatonal) y Calle 62 No. 8-40 (Acceso Vehicular) en la ciudad de Ibagué, con un área de lote -Lote 4- de 1.499,09m²; identificado con **matrícula inmobiliaria No. 350-275965 y ficha catastral 01-08-1304-0005-000**; de conformidad con los planos del proyecto arquitectónico diseñado por el Arquitecto MIGUEL ANDRES TORRES NIÑO con Matricula Profesional No. A25102005-79987391, diseño estructural con sus memorias de cálculo, elaborados por el Ingeniero Civil MIGUEL ANGEL MEDINA TOVAR con Matricula Profesional No. 25202-304129 y Revisor Independiente de los Diseños Estructurales el Ingeniero Civil LUIS ENRIQUE SANCHEZ RUIZ con Matricula Profesional No. 25202-39572.

Parágrafo 1.- La modificación futura en el uso aprobado mediante la presente resolución, deberá contar con licencia de adecuación, así no se requiera de la ejecución de obras.

Parágrafo 2.- Por razones de seguridad, el original de la presente resolución y los planos aprobados mediante la misma, llevarán el sello seco distintivo del Curador Urbano Uno de Ibagué.

Parágrafo 3.- Los planos (arquitectónicos (5) y estructurales (3)), memorias de cálculo y estudios geotécnicos y/o estudios de suelo, hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 4.- El titular de la presente licencia incurrirá en las sanciones urbanísticas a que haya lugar conforme a lo señalado en el literal A, B, C y D del Artículo 135 - *Comportamientos contrarios a la integridad urbanística* - Ley 1801 de 29 de Julio de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia".

Artículo 2.- La presente licencia tendrá una duración veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses -contados a partir de la fecha en que queden en firme el acto administrativo-, para lo cual, la misma deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

Artículo 3.- El director de obra y/o constructor responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será el Arquitecto CESAR JULIO MARTINEZ LIZARAZO con Matricula Profesional No. 25700-26771, quien deberá garantizar que la construcción de las obras se ajuste a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, ciñéndose en todo a las normas urbanísticas y arquitectónicas soporte para la expedición del presente acto administrativo, Normas Colombianas de diseño y Construcción Sismo – Resistente NSR – 10, la norma técnica de RETIE y demás normas complementarias.

Artículo 4.- El titular de la licencia deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

a) Afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar al Sistema General de Seguridad Social en Salud, en concordancia con lo establecido en el Decreto 2353 de diciembre 03 de 2015.
b) Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
c) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
d) Cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD" a los que hace referencia la Resolución 0472 del 05 de marzo del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituta, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
e) Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
f) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
g) Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
h) Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
i) Remitir, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
j) Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
k) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
l) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
m) Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
n) Cumplir con la norma técnica RETIE.
o) Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
p) Cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de la presente licencia y responder por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.
q) Instalar un aviso con dimensiones mínimas de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción. Si las obras se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En el aviso se deberá identificar la clase de licencia, el número de la licencia, expresando la entidad o curador que la expidió, la dirección del inmueble, vigencia de la licencia, el nombre o razón social del titular de la licencia, el tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se debe instalar antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros y deberá permanecer todo el tiempo que dure la obra.

r) Mantener libre el Espacio Público y no ocupar en forma permanente los andenes y vías públicas con tierra, materiales de construcción, residuos, desechos, malezas o con cualquier otro material, ni arrojarlos en las cunetas, desagües o canales del sistema de alcantarillado y en general sobre el espacio público.

s) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo.

t) Adicionalmente, las edificaciones que permitan superar más de 2000m² de área construida, independiente de su uso, deberán someterse a supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 400 de 1997 –Modif. Art. 4 Ley 1796 de 2016 y decretos reglamentarios.

u) Adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad de conformidad con lo dispuesto por el Gobierno Nacional dentro del marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.

Artículo 5.- La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del titular de la licencia o del ejecutante del proyecto conllevarán a la aplicación de las sanciones consagradas en las Leyes 9 de 1989, 388 y 400 de 1997, 810 de 2003 y en el Decreto 926 de 2010 -modificado parcialmente por el Art. 1, Decreto 945 de 2017; así mismo, si se comprueba que la obra no se ajusta a las especificaciones técnicas y diseños aprobados o se incumpla cualquiera de las normas urbanísticas, arquitectónicas, estructurales y/o normas complementarias, este permiso será suspendió y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

Artículo 6.- La presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio y/o las características de su posesión.

Artículo 7.- Notificar el presente acto administrativo en los términos dispuestos en artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo establecido en la ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*

Artículo 8.- Contra la presente resolución proceden los recursos en la vía gubernativa señalados en el Artículo 74 del CPACA, como son el de reposición ante el mismo Curador Urbano Uno y el de apelación, ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Expedida en Ibagué, a los dos (02) días del mes de julio de 2025.

Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
Curador Urbano Uno de Ibagué

En la fecha 10 JUL 2025 se notifica personalmente del contenido de la presente resolución al titular de la misma, haciéndose entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

El notificado

FEDERICO ARBELAEZ SARMIENTO
C.C. 93.401.621
Copropietario y Apoderado

El notificador

SHAROLL VALENTINA FORERO VILLANUEVA

Proyecto: Luciana Guzmán Lugo
Sustanciador-Curaduria Urbana Uno de Ibagué

EL SUSCRITO CURADOR URBANO UNO DE IBAGUE
Arq. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA
NIT. 93.361.855-7

Que el día 11 JUL 2025 quedó ejecutoriado el presente acto administrativo

Dada en Ibagué, a los 11 JUL 2025

FIRMA: _____

